

SKRIPSI

**HAK PEMEGANG HAK GUNA BANGUNAN UNTUK MEMBANGUN
HOTEL DENGAN MEROBOHKAN BANGUNAN CAGAR BUDAYA
(STUDI KASUS HOTEL AMARIS DI KOTA YOGYAKARTA)**



Diajukan Oleh:

I.P. ANTAMA WISNU WD

NPM	:	120511013
Program Studi	:	Ilmu Hukum
Program Kekhususan	:	Hukum Pertanahan dan Lingkungan Hidup

UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA

FAKULTAS HUKUM

2016

SKRIPSI

HAK PEMEGANG HAK GUNA BANGUNAN UNTUK MEMBANGUN HOTEL DENGAN MEROBOHKAN BANGUNAN CAGAR BUDAYA (STUDI KASUS HOTEL AMARIS DI KOTA YOGYAKARTA)



Diajukan Oleh:

I.P. ANTAMA WISNU WD

NPM	:	120511013
Program Studi	:	Ilmu Hukum
Program Kekhususan	:	Hukum Pertanahan dan Lingkungan Hidup

UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA

FAKULTAS HUKUM

2016

HALAMAN PERSETUJUAN

SKRIPSI

**HAK PEMEGANG HAK GUNA BANGUNAN UNTUK MEMBANGUN
HOTEL DENGAN MEROBOHKAN BANGUNAN CAGAR BUDAYA
(STUDI KASUS HOTEL AMARIS DI KOTA YOGYAKARTA)**



Diajukan oleh:

I.P. ANTAMA WISNU WD

NPM	:	120511013
Program Studi	:	Ilmu Hukum
Program Kekhususan	:	Hukum Pertanahan dan Lingkungan Hidup

Telah Disetujui Untuk Ujian Pendadaran

Dosen Pembimbing

Tanggal: 20-2-2017

Prof., Dr., Dra., Mg. E. Sumiarni, S.H., M.Hum. Tanda Tangan:

**HALAMAN PENGESAHAN
SKRIPSI**

**HAK PEMEGANG HAK GUNA BANGUNAN UNTUK MEMBANGUN
HOTEL DENGAN MEROBOHKAN BANGUNAN CAGAR BUDAYA
(STUDI KASUS HOTEL AMARIS DI KOTA YOGYAKARTA)**



Skripsi ini telah dipertahankan di hadapan Tim Penguji Skripsi
Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta

Dalam Sidang Akademik yang diselenggarakan pada:

Hari : Selasa
Tanggal : 14 Maret 2017
Tempat : Ruang Prof., E. Sumiarni, S.H., M.Hum

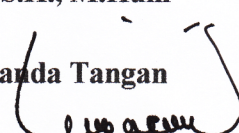
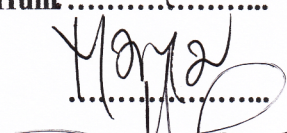

Susunan Tim Penguji:

Ketua : Prof., Dr., Dra., Mg. E. Sumiarni, S.H., M.Hum.....

Sekretaris : Maria Hutapea, S.H., M.Hum.

Anggota : Dr. V. Hari Supriyanto, S.H., M.Hum.

Tanda Tangan



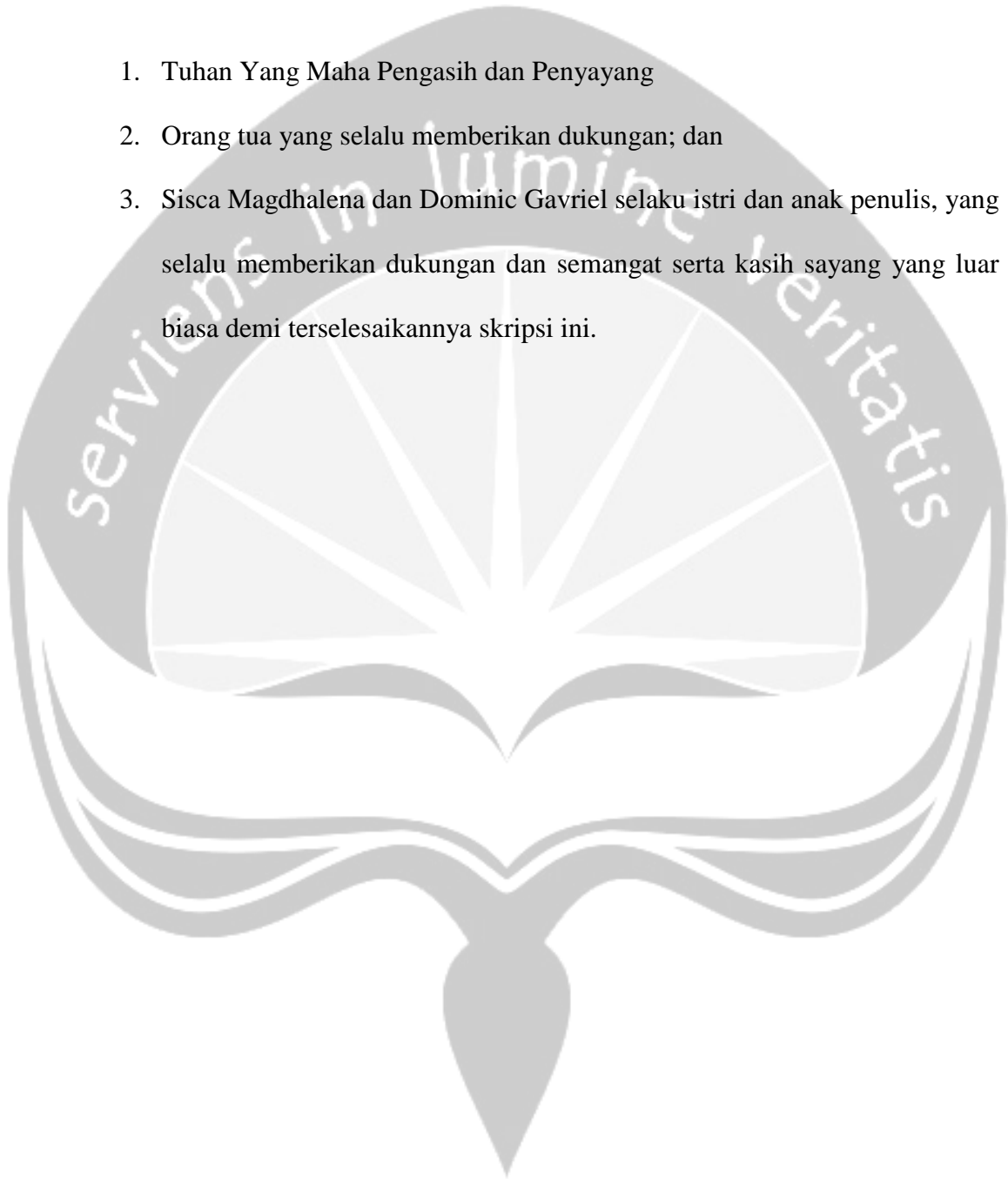
**Mengesahkan,
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Atma Jaya Yogyakarta**


FX. Endro Susilo, S.H., LL.M.

HALAMAN PERSEMBAHAN

Skripsi ini penulis persembahkan kepada:

1. Tuhan Yang Maha Pengasih dan Penyayang
2. Orang tua yang selalu memberikan dukungan; dan
3. Sisca Magdhalena dan Dominic Gavriel selaku istri dan anak penulis, yang selalu memberikan dukungan dan semangat serta kasih sayang yang luar biasa demi terselesaikannya skripsi ini.



Motto

"Life' s simple. You make choise
and you don' t look back"

-Han Lue-

KATA PENGANTAR

Rasa puja dan puji syukur atas kehadiran Tuhan Yang Maha Esa atas rahmat, berkat beserta karunia-Nya, sehingga penulis akhirnya dapat menyelesaikan Skripsi dengan judul: **“HAK PEMEGANG HAK GUNA BANGUNAN UNTUK MEMBANGUN HOTEL DENGAN MEROBOHKAN BANGUNAN CAGAR BUDAYA (STUDI KASUS HOTEL AMARIS DI KOTA YOGYAKARTA)”** sebagai salah satu syarat untuk dapat memperoleh gelar kesarjanaan pada Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Dalam proses penulisan hingga sampai menyelesaikan skripsi ini, penulis mendapatkan hambatan dan kendala. Penulis sadar bahwa dalam menyelesaikan skripsi ini, penulis dibantu oleh berbagai pihak. Oleh karena itu, pada kesempatan ini dengan kerendahan hati, penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Tuhan Yang Maha Esa.
2. Bapak FX. Endro Susilo, S.H., LL.M., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
3. Ibu Prof., Dr., Dra., Mg. Endang Sumiarni, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing Skripsi penulis yang mana telah membimbing dan mengarahkan penulis dalam menyelesaikan penulisan hukum/skripsi ini dengan penuh kesabaran dan memberikan saran, motivasi sekaligus kritik yang membangun bagi penulis.
4. Dr. TH. Anita Christiani, S.H., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing Akademik penulis yang telah banyak memberikan nasehat dan motivasi

kepada penulis dalam menyusun rencana studi selama menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

5. Bapak-Bapak dan Ibu-Ibu Dosen beserta seluruh Staf Tata Usaha dan karyawan Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta, yang telah memberikan banyak ilmu dan bantuan-bantuan beserta pelayanan yang baik kepada penulis selama penulis menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
6. Bapak Setiyono selaku Kepala Bidang Pelayanan Dinas Perizinan Kota Yogyakarta yang dengan baik hati menerima penulis dalam melakukan wawancara dan penelitian.
7. Bapak Ir. Eko Suryo Maharsono, MM selaku Kepala Dinas Pariwisata dan Kebudayaan Kota Yogyakarta yang dengan baik hati menerima penulis dalam melakukan wawancara dan penelitian.
8. Bapak Bambang Turyono selaku Subsi Konsolidasi Tanah Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta yang dengan baik hati menerima penulis dalam melakukan wawancara dan penelitian.
9. Bapak Dendi Eko Hartanto Balai Pelestarian Cagar Budaya Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta yang dengan baik hati menerima penulis dalam melakukan wawancara dan penelitian.
10. Orang tua penulis yang selalu mendukung penuh kepada penulis selama menempuh studi di Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

11. Istri dan Anak penulis yang telah memberikan dukungan dan mendampingi penulis hingga penulis dapat menyelesaikan penulisan.

12. Teman-teman angkatan 2012, teman-teman KKN 70, dan semuanya yang tidak dapat disebutkan satu persatu, yang telah mendukung penulis dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih terdapat banyak kekurangan dan jauh dari kata sempurna. Oleh sebab itu, penulis sangat mengharapkan kritik dan saran yang dapat membangun untuk sekiranya melengkapi kekurangan-kekurangan yang ada didalam skripsi ini. Semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi seluruh masyarakat untuk menambah wawasan.

Yogyakarta, 12 Januari 2017

Penulis

I.P. Antama Wisnu WD

ABSTRACT

Hak Pemegang Hak Guna Bangunan Untuk Membangun Hotel Dengan Merobohkan Bangunan Cagar Budaya (Studi Kasus Hotel Amaris Di Kota Yogyakarta). Penelitian bertujuan untuk mengetahui hak pemegang hak guna bangunan untuk membangun hotel dengan merobohkan Bangunan Cagar Budaya.

Jenis penelitian yang dilakukan adalah penelitian hukum normatif yaitu yang berfokus pada norma hukum positif berupa peraturan perundang-undangan. Jenis data yang digunakan mencakup bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.

Bangunan Cagar Budaya Tjan Bian Thiong boleh dimanfaatkan sebagai hotel oleh pemilik bangunan tersebut. Pemilik Bangunan Cagar Budaya dapat memanfaatkan bangunan tersebut sebagai hotel dengan metode pengembangan secara adaptasi, untuk kegiatan yang lebih sesuai dengan kebutuhan masa kini, bukan dengan merobohkan Bangunan Cagar Budaya yang sudah ada sebelumnya. Hal tersebut sesuai dengan hal yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya.

Keywords: Hak Guna Bangunan, Cagar Budaya, Hotel.

The holder's of Building Rights Title had the rights to built a hotel on the demolition of cultural heritage (*study case in Amaris Hotel of Yogyakarta*). This research aims to determine the rights of the holder's Building Rights Title to built a hotel on the demolition of cultural heritage.

In this legal writing, the researcher used normative legal research which focused on the positive legal norms consist of legislation. The type of data used include the primary legal materials, secondary legal materials, and tertiary legal materials.

Tjan Bian Thiong cultural heritage can be used as a hotel by the owner of the building. Cultural heritage owner can utilize the building as a hotel with method development in adaption, for activities that are more present, not the demolition of cultural heritage that already exists. It is line with that regulated in Act number 11 of 2010.

Keywords : Building Rights Title, Cultural Heritage, Hotel.

ABSTRACT

The holder's of Building Rights Title had the rights to built a hotel on the demolition of cultural heritage (*study case in Amaris Hotel of Yogyakarta*). This research aims to determine the rights of the holder's Building Rights Title to built a hotel on the demolition of cultural heritage.

In this legal writing, the researcher used normative legal research which focused on the positive legal norms consist of legislation. The type of data used include the primary legal materials, secondary legal materials, and tertiary legal materials.

Tjan Bian Thiong cultural heritage can be used as a hotel by the owner of the building. Cultural heritage owner can utilize the building as a hotel with method development in adaption, for activities that are more present, not the demolition of cultural heritage that already exists. It is line with that regulated in Act number 11 of 2010.

Keywords : Building Rights Title, Cultural Heritage, Hotel.



SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Dengan ini penulis menyatakan bahwa skripsi yang berjudul “Hak Pemegang Hak Guna Banguna Untuk Membangun Hotel Dengan Merobohkan Bangunan Cagar Budaya (Studi Kasus Hotel Amari Di Kota Yogyakarta)” ini merupakan hasil karya asli penulis, bukan merupakan duplikasi ataupun plagiasi dari hasil karya penulis lain. Jika skripsi ini terbukti merupakan duplikasi ataupun plagiasi dari hasil karya penulis lain, maka penulis bersedia menerima sanksi akademik dan/atau sanksi hukum yang berlaku.

Yogyakarta, 6 Desember 2016

Yang menyatakan,

I.P. Antama Wisnu WD

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL PENULISAN HUKUM/SKRIPSI	i
HALAMAN PERSETUJUAN PENULISAN HUKUM/SKRIPSI	ii
HALAMAN PENGESAHAN PENULISAN HUKUM/SKRIPSI	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
MOTTO	v
KATA PENGANTAR	vi
ABSTRAK	ix
PERNYATAAN KEASLIAN.....	x
DAFTAR ISI	xi
BAB I: PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah.....	5
C. Tujuan Penelitian	5
D. Manfaat Penelitian	5
E. Keaslian Penelitian	6
F. Batasan Konsep.....	10
G. Metode Penelitian	12
H. Sistematika Skripsi	18
BAB II: PEMBAHASAN	
A. Tinjauan Tentang Hak Guna Bangunan Untuk Membangun Hotel.....	20
1. Pengertian Hak Guna Bangunan	20

2. Subjek Hak Guna Bangunan	20
3. Terjadinya Hak Guna Bangunan	22
4. Jangka Waktu dan Perpanjangan Hak Guna Bangunan	24
5. Peralihan Hak Guna Bangunan	26
6. Pendaftaran Hak Guna Bangunan	28
B. Tinjauan tentang Membangun Hotel dengan Merobohkan Bangunan	
Cagar Budaya	30
1. Pengertian Hotel	30
2. Klasifikasi Hotel.....	32
3. Pengertian Membangun	35
4. Pengertian Bangunan	36
5. Pengertian Merobohkan	36
6. Bangunan Cagar Budaya	37
7. Pengembangan Bangunan Cagar Budaya	41
8. Perizinan	43
C. Hasil Penelitian	45
BAB III: PENUTUP	71
A. Kesimpulan.....	71
B. Saran	72
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	